

Ganhe muito 💰 com

LEILÕES
de
IMÓVEIS

EBOOK

www.ImoveisRenatoCunha.com.br

JUDICIAL OU EXTRAJUDICIAL



Assessoria Completa,
Jurídica e Imobiliária,
por Especialistas.

Índice:

1. Introdução
2. Lucratividade
3. Rentabilidade
4. Segurança
5. Transparência
6. Diversidade
7. Previsibilidade
8. Assertividade
9. Escalabilidade
10. Financiamento
11. Sustentabilidade
12. Roteiro prático

Oportunidades únicas e preços abaixo do mercado. INTRODUÇÃO !



Os leilões de imóveis judiciais e extrajudiciais representam uma oportunidade única e pouco explorada por investidores e compradores. Além de proporcionarem acesso a propriedades com valores atrativos, eles também oferecem benefícios em termos de segurança jurídica, previsibilidade e diversificação.

Este e-book tem como objetivo explorar, em detalhes, os motivos que tornam os leilões uma opção vantajosa e como você pode maximizar seus ganhos ao investir nesse segmento.

Com o aumento recente na disponibilidade de imóveis em leilão devido à inadimplência, este mercado se tornou ainda mais relevante. Segundo relatórios financeiros, o Brasil tem registrado um crescimento expressivo no volume de imóveis retomados, gerando oportunidades para investidores atentos.

Além disso, a compra de imóveis prontos contribui para a sustentabilidade, ao evitar novos danos ambientais que seriam causados pela construção de propriedades do zero.

Garimpar com foco definido sempre trará mais LUCRATIVIDADE !



Os leilões de imóveis se destacam pela possibilidade de adquirir propriedades por valores abaixo do mercado.

Estudos mostram que é comum encontrar descontos de 30% a 50% em relação ao valor de avaliação dos imóveis.

Exemplo:

Em 2023, um apartamento em São Paulo avaliado em R\$ 500 mil foi arrematado em um leilão judicial por R\$ 300 mil, gerando uma economia de 40% para o comprador.

Dados Relevantes:

- O mercado de leilões cresce cerca de 15% ao ano no Brasil.
- O aumento na inadimplência tem ampliado o número de imóveis disponíveis em leilões, gerando novas oportunidades para investidores.
- Imóveis adquiridos em leilões apresentam alto potencial de valorização.

Imóvel Locado corretamente sempre tem boa RENTABILIDADE !



Investir em imóveis leiloados é altamente rentável, seja para revenda ou locação.

Cálculo Ilustrativo:

- Valor do imóvel adquirido: R\$ 300 mil
- Valor de mercado: R\$ 500 mil
- Custo total (com taxas): R\$ 330 mil
- Lucro na revenda: R\$ 170 mil
- Rentabilidade líquida: 51%

Comparativo:

Investimentos tradicionais, como renda fixa, oferecem retornos médios de 12% ao ano. Imóveis adquiridos em leilões podem gerar retornos muito mais expressivos em menos tempo.

Expertise é base para arrematar com SEGURANÇA!



Uma das maiores preocupações de investidores é a segurança jurídica.

Os leilões oficiais são regidos por normas claras e conduzidos por leiloeiros devidamente cadastrados.

Aspectos de Segurança:

- Editais detalhados contendo todas as informações do imóvel.
- Procedimentos supervisionados por órgãos competentes (ex.: Poder Judiciário).

Estatística:

Mais de 90% dos imóveis adquiridos em leilões judiciais não enfrentam litígios posteriores.

Os leilões de imóveis obedecem às regras especificadas no edital e ao modelo de negócio. Todos devem ter seus custos pagos conforme modalidade escolhida entre as disponibilizadas no edital (à vista, a entrada ou a parcela inicial), pagamento da comissão de 5% do leiloeiro, pagamento das custas de cartório e outras documentações envolvidas no processo. No caso dos leilões extrajudiciais, para qualquer modalidade de pagamento, se faz necessário o recolhimento do ITBI junto à prefeitura onde está localizado o imóvel, além de providenciar imediato registro junto ao Cartório de Registro Imóvel (CRI), onde está matriculado o imóvel adquirido.

Comunicações estruturadas evitam conflitos e garantem **TRANSPARÊNCIA!**



A transparência é um dos pilares dos leilões modernos.

Os processos são digitalizados, permitindo acesso irrestrito a informações essenciais.

Destaques:

- Editais acessíveis online.
- Registros públicos e histórico do imóvel.
- Plataformas confiáveis com dados auditáveis.

Exemplo de Plataforma:

Sites como Zukerman Leilões e Sodré Santoro oferecem interfaces intuitivas e informações completas para os participantes.

No caso dos leilões judiciais, após arrematação, a empresa leiloeira emitirá o auto de arrematação. Neste documento, constará a descrição do bem, o valor do lance, a forma de pagamento e o valor da comissão, que deve ser destinado ao leiloeiro (previamente estipulada em edital). Da data da assinatura do auto de arrematação, de acordo com art. 903, parágrafo 2º, são contados 10 dias úteis para contestar a arrematação. Caso não haja impugnação (conforme situações descritas no mesmo artigo, parágrafo 1º), o arrematante deverá constituir um advogado de sua confiança para que se habilite no processo e solicite a homologação da carta de arrematação pelo juiz do certame, além das demais providências para registro e imissão na posse, se o caso.

Aproveitar as oportunidades em diferentes nichos é DIVERSIDADE !

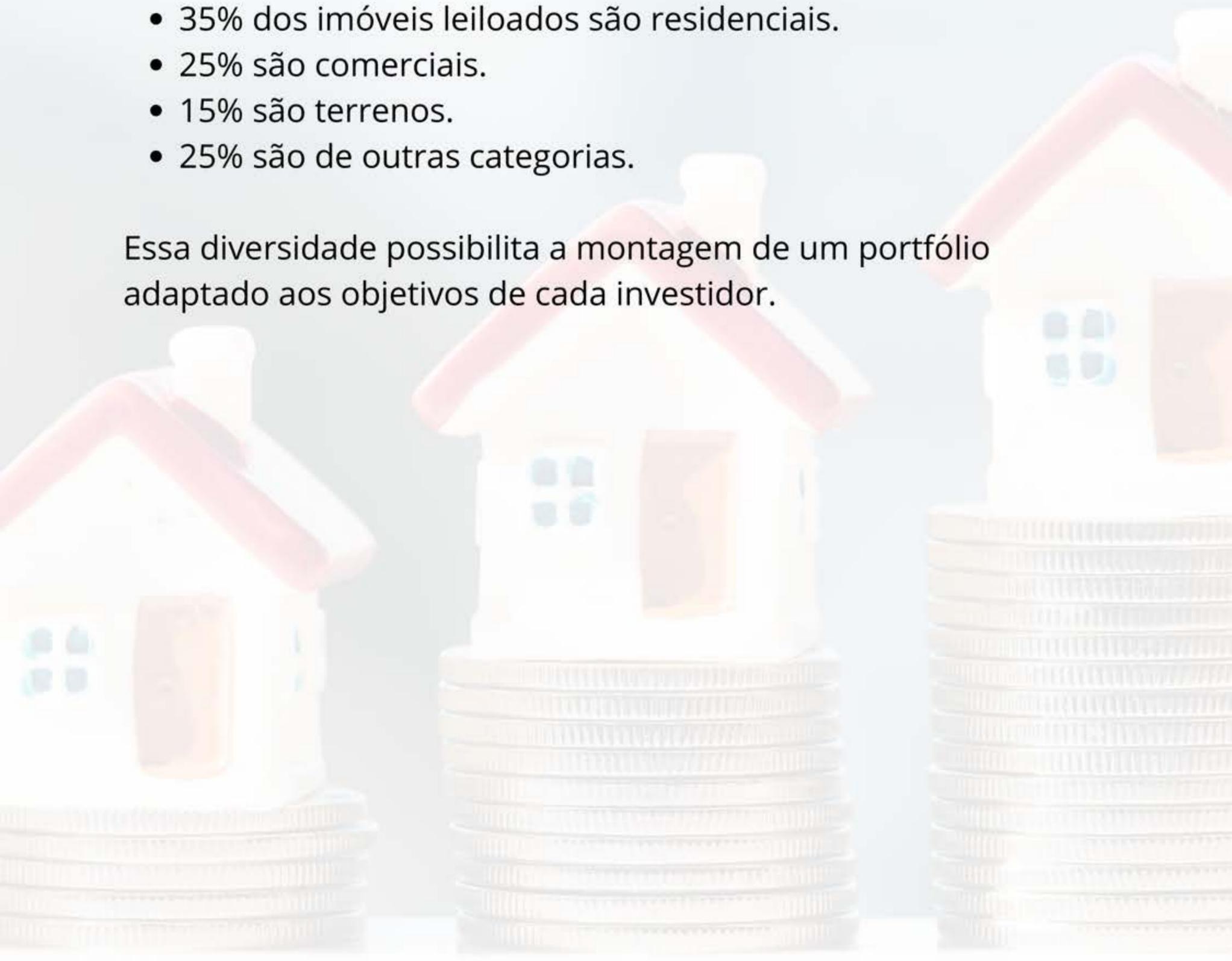


Os leilões abrangem uma ampla variedade de imóveis, desde apartamentos urbanos até terrenos rurais e propriedades comerciais.

Estatísticas:

- 35% dos imóveis leiloados são residenciais.
- 25% são comerciais.
- 15% são terrenos.
- 25% são de outras categorias.

Essa diversidade possibilita a montagem de um portfólio adaptado aos objetivos de cada investidor.



**Bem analisadas, as
arrematações
ganham
PREVISIBILIDADE !**



Os leilões oferecem um alto grau de previsibilidade, pois os custos e condições são definidos previamente no edital.

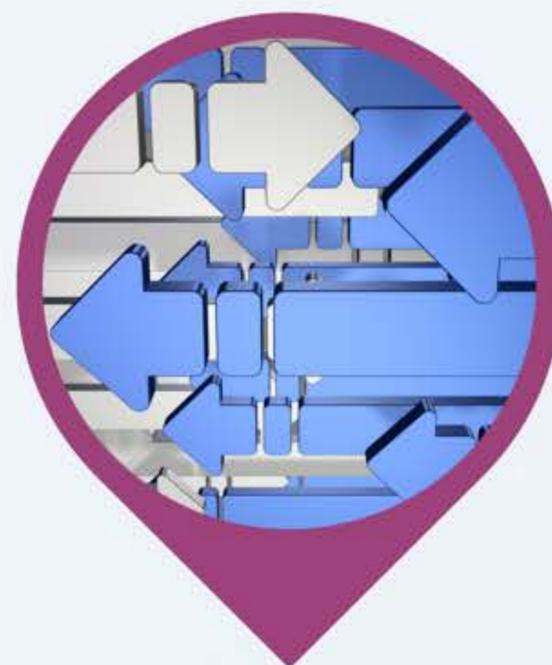
Benefícios:

- Planejamento financeiro mais eficiente.
- Redução de imprevistos.

Comparativo:

Enquanto o mercado imobiliário tradicional pode envolver negociações complexas e imprevisíveis, o leilão segue regras claras.

Avaliar corretamente, imóvel e condições, traz **ASSERTIVIDADE!**



A análise criteriosa dos editais e laudos periciais permite que investidores tomem decisões bem fundamentadas.

Estratégia:

- Consultar especialistas (advogados, avaliadores judiciais).
- Participar de leilões com informações completas sobre o imóvel.

Exemplo:

Um investidor adquiriu um imóvel comercial após identificar que ele estava subvalorizado no mercado local, obtendo um retorno significativo na revenda.

Caso algum interessado arrematante pretenda seguir essa jornada sozinho, aconselho que responda sim ou não para as perguntas que seguem:

- Imóvel está desocupado? () SIM () NÃO.
- Há ações judiciais contra a execução? () SIM () NÃO.
- Verificou a necessidade de cadastro para visita ao imóvel? () SIM () NÃO.
- Visitou o imóvel com antecedência? () SIM () NÃO.
- Conversou com o ocupante? () SIM () NÃO.
- Verificou se o ocupante vai resistir ao despejo? () SIM () NÃO.
- Conseguiu fazer uma inspeção minuciosa no imóvel? () SIM () NÃO.
- Coletou informações junto ao condomínio ou vizinhos? () SIM () NÃO.
- Levantou dívidas deixadas pelo ocupante: IPTU e INSS? () SIM () NÃO.
- Verificou valor de RI, ITBI, leiloeiro e advogado? () SIM () NÃO.
- Avaliou o real valor do imóvel e o preço mínimo? () SIM () NÃO.
- Avaliou a melhor forma de pagamento da arrematação
- Se pretende financiar, já contratou empréstimo? () SIM () NÃO.
- Analisou modelo de contrato entre as partes? () SIM () NÃO.
- Definiu qual será seu lance máximo? () SIM () NÃO.

Certamente cada resposta tem um peso, positivo ou negativo, na determinação de risco sobre o investimento desejado. Prefira a cautela, pois mesmo os mais experientes podem encontrar surpresas desagradáveis e onerosas em leilões.

Transformar oportunidades de leilões em excelentes investimentos é necessário expertise para arrematar imóveis com total segurança jurídica e bom retorno sobre o investimento. Nesse caso, contratar uma consultoria especializada com equipe multidisciplinar para auxiliá-lo, não será um custo e sim um investimento lucrativo.

Investimento bem planejado possibilita **ESCALABILIDADE !**



Os leilões permitem que investidores escalem seus portfólios rapidamente.

Cenário:

Adquirir múltiplos imóveis em um único leilão é possível devido à diversificação e às condições atrativas.

Exemplo de Estratégia:

Investidores compram imóveis em leilões de grandes bancos, reformam e revendem com alta margem de lucro.

Leilões costumam ter parcelamento ou FINANCIAMENTO !



Embora muitos leilões exijam pagamento à vista, há opções que permitem financiamento, facilitando o acesso para diferentes perfis de compradores.

Dicas:

- Buscar leilões que aceitem cartas de crédito ou consórcios.
- Negociar com instituições financeiras especializadas.

Exemplo:

Um comprador usou uma carta de crédito para arrematar um imóvel residencial e parcelou o pagamento

Efetuada o cadastro completo junto ao leiloeiro, encaminhando os documentos solicitados para análise e aprovado o cadastro do interessado pelo leiloeiro, é necessário acessar a etapa de participação no leilão. Se for o vencedor do leilão com lance ou condição mais favorável, é hora de pagar conforme expresso em edital.

Para parcelamento a quantidade de parcelas pode variar de 10 até 240 vezes e é ideal para quem deseja suavizar o investimento ao longo do tempo

Para financiamento é ideal que tenha crédito pré aprovado para pagamento de até 420 meses. Obs.: Em casos específicos há possibilidades de usar recurso do FGTS (Fundo de Garantia por Tempo de Serviço) para a aquisição de um imóvel.

Para pagamento à vista, em alguns casos, o edital contempla descontos de até 10% para quem efetuar pagamento à vista.

Adquirindo imóveis prontos o planeta ganha em **SUSTENTABILIDADE !**



Participar de leilões também contribui para a sustentabilidade, reaproveitando imóveis que poderiam ficar abandonados ou subutilizados.

Impacto Positivo:

- Redução de desperdício de recursos.
- Recuperação de espaços urbanos degradados.
- Evitação de emissões de carbono que seriam geradas pela construção de novos imóveis.

Dados Relevantes:

Estudos indicam que a construção civil é responsável por cerca de 38% das emissões de CO2 no mundo. A compra de imóveis prontos, como os adquiridos em leilões, reduz significativamente essa pegada ambiental.

Exemplo:

Imóveis leiloados em áreas centrais são revitalizados e voltam a ter função econômica e social, contribuindo para o aproveitamento mais eficiente de recursos urbanos.

Roteiro prático para iniciar sua caminhada nos leilões de imóveis.



Roteiro prático para participação em leilões de imóveis

A) FASE PREPARATÓRIA:

- Envio e preenchimento de formulário de interesse em participar de leilão de imóveis;
- Pré análise de possível imóvel de interesse;
- Análise do imóvel objeto do leilão.

B) FASE DE CREDENCIAMENTO

- Financiamento - Se o leilão permitir financiamento, o interessado terá que aprovar carta de crédito;
- Credenciamento - Interessado providencia seu cadastramento no certame desejado;
- Análise jurídica do imóvel e dos ocupantes, se o caso;
- Análise Imobiliária por perito avaliador / corretor de imóveis.

C) FASE DE PARTICIPAÇÃO E CONCLUSÃO DO PROCESSO

- Lances, incrementos;
- Arrematação;
- Carta de arrematação;
- Impostos / Registros;
- Imissão na posse.

Documentação necessária, após o arremate:

- a) **Pessoa física:** RG / CPF, certidão de nascimento (ou, se for casado, certidão de casamento, RG e CPF do cônjuge); comprovante de residência, declaração de imposto de renda, extratos bancários dos últimos três meses, holerites dos últimos três meses (se assalariado), ficha COAF, declaração de origem de recurso e ficha cadastral do comitente (fichas enviadas pelo leiloeiro).
- b) **Pessoa Jurídica:** RG/CPF, certidão de nascimento (ou, se for casado, certidão de casamento, RG e CPF do cônjuge) de todos os sócios da empresa, Cartão do CNPJ, comprovante de endereço da empresa, Contrato Social, declaração de imposto de renda da PJ e dos sócios, extratos bancários dos últimos três meses da empresa, declaração de faturamento dos últimos 12 meses, balanço patrimonial, fluxo de caixa dos últimos 6 meses, ficha COAF, declaração de origem do recurso e ficha cadastral do comitente.

Minha Contribuição Especializada

Como advogado imobiliário especializado, corretor de imóveis com mais de 20 anos de experiência e perito avaliador judicial, estou preparado para oferecer suporte completo em todas as fases do processo de leilão imobiliário. Meu papel é garantir que cada etapa seja conduzida com segurança, estratégia e eficiência. Aqui estão os principais benefícios que posso oferecer:

1. **Análise Jurídica e Contratual:** Verifico todos os aspectos legais do edital e do processo de leilão, garantindo que o investimento seja seguro e juridicamente protegido.
2. **Avaliação de Viabilidade Financeira:** Analiso os custos envolvidos, como taxas e débitos do imóvel, e comparo com o potencial de valorização para assegurar uma decisão rentável.
3. **Inspeção In Loco:** Como corretor de imóveis, estou apto a realizar visitas presenciais ao imóvel, avaliando não apenas suas condições estruturais, mas também detalhes fundamentais como: a) Presença de moradores ou invasores; b) O estado de conservação do imóvel; c) As características da vizinhança, incluindo infraestrutura, segurança e potencial de valorização.
4. **Estratégia de Participação:** Elaboro um plano detalhado para participação nos leilões, desde a escolha dos imóveis até a definição de lances, com foco em maximizar o retorno sobre o investimento.
5. **Pós-Arrematação:** Auxílio na regularização documental, desocupação ou imissão na posse (quando necessário) e planejamento para revenda ou locação, garantindo que o imóvel seja monetizado com eficiência e valorização.



(15) 99755-0101 (WhatsApp)

rccs2015@gmail.com

www.ImoveisRenatoCunha.com.br

www.AdvocaciaRenatoCunha.com.br

